

<b>סעיף 6</b>	<b>תכנית מתאר מקומית: 152-0461103</b>
<b>קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180006 תאריך: 25/04/2018</b>	

#### קישור לאתר ההנדסי:

[http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=10&Entity\\_Type=%D7%AA&Entity\\_Number=1074](http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=1074)

**שם התכנית:** אבו גוש - מתחם הטיגארט, מלון ומבנה ציבור

**סוג תוכנית** תכנית מתאר מקומית

**סמכות תוכנית** ועדה מחוזית

**שטח התוכנית** 26,223.00 מ"ר (26.223 דונם)

#### תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
מי/135/א	שינוי
מי/200	שינוי
מי/758	שינוי
מי/במ/113/א	שינוי
מי/232/א	ללא שינוי

#### בעלי ענין

##### יזם

מועצה מקומית אבו גוש

##### בעלים

רשות מקרקעי ישראל

##### מגיש

מועצה מקומית אבו גוש, פול אבו גוש, 90805

#### גושים וחלקות לתוכנית:

גוש : 29521 חלקי חלקות : 22, 23  
גוש : 29526 חלקות במלואן : 8, 66  
גוש : 29526 חלקי חלקות : 1, 53, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67  
גוש : 29536 חלקות במלואן : 1, 26, 27, 263  
גוש : 29536 חלקי חלקות : 74, 88, 183  
גוש : 29540 חלקי חלקות : 3, 26, 28

#### מטרת התכנית

ייעוד שטחים למבני ציבור ומלונאות בשטח מתחם המשטרה הבריטית (הטיגארט) וסביבתו.

#### חוות דעת

##### תאריך: 15/04/2018

התכנית המוגשת מציעה תכנון מרכזי סביב מתחם הטיגארט (מתחם המשטרה הבריטית) בו קיימים מבנים היסטוריים המיועדים לשימור. התכנית בסמכות מחוזית ע"י המועצה המקומית אבו גוש. התכנית מבקשת לשנות את יעוד הקרקע ולהוסיף זכויות בניה ע"מ לבנות מלון, מבנה רב תכליתי למוסדות ציבור ולמסחר ממוקם מדרום לדרך השלום ולכוכר בין אבו גוש לבין קריית יערים.

שטח התכנית : 26,223 מ"ר

שטח לתכנון : 18,584 מ"ר

התכנית מחלקת את השטח בשלושה תאי שטח :

א. תא שטח 108 - מבנה הטיגארט ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עם שימוש מסחר

גודל המגרש : 5213 מ"ר

שטח למבנים ומוסדות ציבור : עיקרי 2253 מ"ר (43%), שרות 250 מ"ר (5%) = סה"כ 2503 מ"ר - 48% מגודל המגרש.  
 שטח למסחר : עיקרי 550 מ"ר (11%), שרות 75 מ"ר (1%) = סה"כ 625 מ"ר - 12% מגודל המגרש.  
 סה"כ זכויות בניה 2803 מ"ר עיקרי (54%) ו-325 מ"ר שרות (6%) = סה"כ 3128 מ"ר (60%).  
 החניה עבור המבנה היא בדופן הדרום-מערב לאורך רח' עבד אל רחמן.  
 התכנית לא מראה את המבנה בנספח הבינוי ולא מציעה איך מתוכנן לממש אותם בתוך המבנה שבשימור.  
 חניה : התכנית מציעה 17 תאים לרכב פרטי, 2 תאים לאופנועים ו-2 תאים לרכב תפעולי

ב. תא שטח 111 - מבנה רב תכליתי ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עם שימוש מסחר  
 גודל המגרש : 3674 מ"ר

שטח למבנים ומוסדות ציבור : עיקרי 3410 מ"ר (93%), שרות 1074.3 מ"ר (29%) = סה"כ 4484 מ"ר - 122% מגודל המגרש.  
 שטח למסחר : עיקרי 852 מ"ר (23%), שרות 213 מ"ר (6%) = סה"כ 1065 מ"ר - 29% מגודל המגרש.

**הוראות התכנית לא מציגות את כמות הקומות עבור תא שטח זה.**

**נספח הבינוי מראה תכניות עבור 4 מפלסים כולל קומת תת קרקעי אחד עבור תאטרון מתוך 6 המפלסים המופיעים בחתך ב-ב ובסתיירה לטבלת השטחים בה מופיעים 5 מפלסי פיתוח.**  
 הגישה לחניה עבור המבנה היא דרך רח' החווה ורח' היסמין.  
 חניה : התכנית מציעה 26 תאים לרכב פרטי, 20 תאים לאופנועים

ג. תא שטח 113 - תיירות עם שימוש מלונאות וחניון

התכנית מבקשת לייצור כניסה ויציאה חדשות לתא השטח דרך הכיכר שבין אבו גוש לבין קריית יערים.

גודל המגרש : 9697 מ"ר

שטח למלונאות עיקרי 9608 מ"ר (99%), שרות 4707 מ"ר (49%) = סה"כ 14,315 מ"ר - 148% מגודל המגרש.

שטח לחניון תת קרקעי : שרות 3675 מ"ר - 38% מגודל המגרש.

הקמת מלון עם 6 קומות מעל מפלס 0.0 (736.2 מ' אבסולוטי) - מפלס הכניסה נקבע באזור הנמוך ביותר, עבור 120 חדרים.

**נספח הבינוי מראה תכניות עבור 3 מפלסים טיפוסיים.**

לפי נספח הבינוי, המבנה פתוח ב-2 דפנות (הצפוני והמערבי) וכבור בשאר הדפנות (דרום ומזרח).

חניה : התכנית מציעה 65 תאים לרכב פרטי, 8 תאים לאופנועים, 2 תאים לרכב תפעולי, 3 + מפרץ העלאה והורדה לאוטובוסים.

התכנית מציגה סה"כ 21 תא חניה עבור אופניים שיסופקו בתוך כל בניין.

התכנית מציגה נספח עצים בו התכנית מבקשת לשמר 11 עצים, העתקה של 8 עצים וכריתת 85 עצים.

התכנית מציגה נספח ביוב וניקוז בו צוין חיבורים לתא ביוב קיימים ופרטים אחרים בקשר לחיבורי ביוב וניקוז.

**התכנית מציגה הערה כללית עבור טבלת זכויות הבניה כי ניוד שטחים מעל או מתחת לכניסה הקובעת לא יחשב סטיה מתוכנית זו הן עבור שטח עיקרי והן עבור שטח שרות.**

לפי התכנית המתאר הכוללנית לאבו גוש שלקראת תוקף, התכנית המוגשת נמצאת במתחם התכנון 5 הטיגארט וסביבתו ובתת מתחמי תכנון 5א' (תא שטח 314) ו-5ב' (תא שטח 313).

כל אחד מתתי מתחמים אלה יתוכנן כמיקשה אחת. מוסד התכנון רשאי להחליט כי תכנית תכלול רק 80% משטח מתחם

התכנון בנימוקים שיירשמו בהחלטתו.

שטח המתחם : תת מתחם 5א' : 6 דונם, תת מתחם 5ב' : 18.2 דונם.

מכלל שטחי הבניה המותרים במתחמים לאחר הקצאת השטחים למבני ציבור, יהיה כמפורט להלן : 50% תיירות ואכסון

מלונאי, 25% מבנים ומוסדות ציבור, 25% מסחר.

**התכנית המוגשת מציעה 62% מתוך כלל הזכויות המבוקשות בתכנית עבור תיירות ואכסון מלונאי, 7% עבור מסחר ו-30%**

**עבור מבנים ומוסדות ציבור - בניגוד להוראות התכנית הכוללנית.**

שימוש מומלץ לתא שטח 312, הטיגארט והוילה : מוסד ציבורי כלל אזורי משולב בשימושי תיירות. - **קיים טעות בהוראות**

**התכנית הכוללנית כי מס' תא השטח לפי התשריט הוא 314 ולא 312.**

שימוש מומלץ לתא שטח 313 : בית מועצה חדשה, עם זאת לבית המועצה החדש תכנית מפורטת עדכנית בתוקף, והיתרי בניה מקודמים לפיה.

שטח הבניה הכולל עבור תיירות ואכסון מלונאי : כ-6050 מ"ר.

**התכנית המוגשת סותרת את הכוללנית כי היא מציעה סה"כ 14,315 מ"ר עובר תיירות לא כולל שטח לחניה תת קרקעית.**

שטח הבניה הכולל עבור מסחר : כ-3025 מ"ר.

**התכנית המוגשת סותרת את הכוללנית כי היא מציעה סה"כ 1690 מ"ר עבור מסחר.**

שטח הבניה הכולל עבור מבני ציבור : כ-3025 מ"ר.

**התכנית המוגשת סותרת את הכוללנית כי היא מציעה סה"כ 6987 מ"ר עבור מבני ציבור.**  
תכנית מירבית עד 50% משטח המגרש.

גובה מבנה מירבי : 10 מ'.

**התכנית המוגשת סותרת את הכוללנית כי היא מציעה גובה של עד 24.8 מ' מעל הכניסה הקובעת.**  
מספר קומות מירבי במבנה : 3 קומות ממפלס רחוב השלום.

התכנית מפורטת תתיחס בין היתר להיות תתי המתחמים "שער כניסה" ייצוגי לישוב.

**התכנית המוגשת לא מתייחסת לשער כניסה ליישוב.**

תכנית מפורטת תכלול התייחסות להמשכיות רחוב השלום בהתאם להנחיות התכנון בתכנית זו.

תכנית מפורטת תבטיח תנועה חופשית של הציבור במתחם, ובכלל זה גם באזורים שיוגדרו כמיסחריים. גידור יותר רק במקומות ההכרחיים.

פיתוח ו/או בניה במתחם ייעשו תוך הקפדה על מצוינות אדריכלית בתכנון ובביצוע, ובכלל זה שילוב רגיש בין הבינוי הקיים לבינוי החדש.

פיתוח מתחם 5א ייעשה בהקפדה יתרה על שימור המבנים שנקבעו כ"מבנים לשימור" במסמכי תכנית זו לרבות שמירה וטיפול צימחיה עשירה, המשולבת בתת מתחם זה.

כל תכנית מפורטת למתחם 5א טעונה את אישורה של הוועדה המחוזית.

במתחם ממוקם מתחם בינוי לשימור ו' לפי המסומן בנפסח השימור של תכנית זו. על המתחם חלות ההוראות בפרק 6.5 של התכנית זו.

**התכנית הכוללנית קובעת חזית מסחרי בתשריט מצב המוצע בתת מתחם 5ב' בדפנים דרך השלום ורח' עבד אל רחמן. לפי מסמכי התכנית המוגשת, לא מתוכנן חזיתות מסחריות עבור תא שטח 111.**

**התכנית הכוללנית קובעת טיילת בחזית דרך השלום בדופן הדרומי ולאורך רח' עבד אל רחמן בתא השטח 112, דבר שלא מתוכנן בתכנית המוגשת.**

התכנית מציעה מערך בינוי המציג רחבה ראשית במפלס הטיגרט המחברת אל המלון, וכן רחבה משלימה ליד המבנה הרב תכליתי. התכנית מציעה פיתוח מוצנע של המלון לכיוון קייט יערים עם זאת התכנית אינה קובעת עקרונות פיתוח אלו כמחייבים.

כמו כן התכנית מציעה כניסה ראשית למלון במפלס הפיתוח הראשי של טיגרט, אך אינה קובעת הוראות מחייבות מתאימות. התכנית מציעה עצים לשימור בתחום הדרך, באופן שעלול למנוע את מימושה. התכנית מציעה רחבה נופית משמעותית בסמוך למבנה הטיגרט, אך קובעת עקרונות פיתוח לשטח זה.

## החלטות

להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד התכנית כתכנית שבסמכותה, לרבות השינויים בחלוקת הזכויות בין השימושים השונים, ולרבות תוספת זכויות מסויימת, ככל ונובעים מהניתוח הכלכלי, ובתנאי התיקונים הבאים :

1. קביעת שלד בינוי מחייב לעניין המרחבים הפתוחים, ולעניין יחס הבינוי לשלד זה.

2. קביעת תפיסת בינוי מחייבת בגבול מגרש המלונאות וקריית יערים.

3. קביעת הנחיות פיתוח לחזית המתחם הראשית לכיוון כביש הכניסה ליישוב.

4. ביטול סימון העצים לשימור בזכות הדרך, סימוןם להעתקה.